

תאריך: 08/04/2025
ת. עברי: י" בניסן תשפ"ה
מס' עמוד: 1

לכבוד

ועדה מקומית - שהם
האודס 63 ת.ד 1 שהם
60850

הנדון: מכתב החלטה ל מספר דע/כניסה למרתף
בישיבת ועדת משנה מספר 20250004 מתאריך 08/04/2025

שם התכנית: כניסה נפרדת למרתף

כתובות

מטרת התכנית

דיון עקרוני בנושא מרתפים: כניסה חיצונית למרתף (מסלול שאינו כולל פיצול), שימושים המותרים וגובה חלונות במרתף.
המלצות
לדון לקבלת החלטה למדיניות.

החלטות

רקע: בתאריך 1.1.25 נכנס לתוקף תיקון 134 לחוק = ביטול ההקלות.
לפיכך, ההחלטות מסוג אלו שהתקבלו בשנים 2009 ו-2014 בנושא מרתפים בהליך של הקלה כגון: גובה חלונות, כניסה חיצונית למרתף, הגבהת גובה המרתף כאשר התכנית מציינת גובה כבר לא תתאפשר בבתיים חדשים. ובבתיים שהסתיימה בנייתם מעל ל- 8 שנים לא תתאפשר הקלה החל מתאריך 1.1.26.

בבקשה שמבוקשת או קיימת קומת מרתף- התכנית החלה קובעת כי שטחי השירות יהיו במרתפים למעט חדר כביסה ושטח קירוי החניה. בנוסף קובעת התכנית שגובה החלונות בשטחי השירות יהיו 0.40 סנטימטר צמוד לתקרת המרתף. על פי התקנות ולאור הבהרת מינהל התכנון בתיקון 155 לחוק והבהרת יו"ר הוועדה המחוזית, נמצא כי קיימת מגבלה של גובה מינימלי של 2.50 מ' לשימושים עיקריים /נלווים לעיקרי.

הוועדה מחליטה לאשר את המדיניות בתנאים הפורטים להלן:
פרסום ההקלות יהיו בכפוף למועדים הקבועים בתיקון 134 לחוק (ביטול הקלות).

1. השימושים המותרים במרתף:

- תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע שיכלול את מבני העזר למעט חדר כביסה וחניה.
- במרתף אשר גובהו מתחת ל 2.50 מ' יותרו שטחי שרות ואחסנה בלבד (עפ"י ההגדרה בתקנות חישוב שטחים ועפ"י הוראות התכנית החלה במקום).
- במרתף אשר גובהו 2.50 מ' ויותר- יותר שימוש כחלק נלווה לשימושים העיקרי כגון: חדר משחקים, חדר טלוויזיה, חדר כושר, חדר עבודה. יותר הקמת חדר רחצה ו/או מטבחון לשימוש בשטחים הנלווים ובלבד שלא התבקשה או בוצעה או הותרה כניסה נפרדת למרתף.
- שימוש למגורים יאושר רק במסגרת פיצול יחידת דיור על פי תיקון 155 לחוק (הוראת שעה) כאשר גובה הקומה המינימלי בהתאם לקבוע בתקנות (2.50 מ').
- בבקשה להיתר יש לציין את השימושים המבוקשים בתכנית קומת המרתף בהתאם למפורט לעיל.
- מובהר כי לא ניתן יהיה לנייד השטחים הנלווים לקומות מעל הקרקע, כתוספת לשטחים המותרים עפ"י הוראות התב"ע.

2. כניסה נפרדת למרתף:

- הכניסה החיצונית למרתף הינה בנוסף לכניסה הפנימית מתוך הבית.
- כניסה נפרדת למרתף תחויב בהליך של הקלה (בהתאם למועדים של תיקון 134 לחוק).
- כניסה חיצונית למרתף תאושר בתנאי שלא קיימות/ מתוכננות קבועות - כלים סניטריים כגון חדר רחצה מטבחון וכו' במפלס המרתף.
- לא תאושר יותר מכניסה חיצונית אחת לקומת המרתף.
- מובהר כי: עפ"י החלטת מליאה מיום 25/02/14 הוועדה החליטה לאפשר כניסה חיצונית למרתף, בדרך של הקלה, רק במבני מגורים שהצפיפות בהם אינה עולה על 3 יחידות מגורים לדונם, החלטה זו בעינה עומדת.

3. גובה מרתף:

תאריך: 08/04/2025
 ת. עברי: י' בניסן תשפ"ה
 מס' עמוד: 2
 דיון עקרוני: דע/כניסה למרתף

החלטות - המשך

- בתכנון שלא הוגדר בהם גובה המרתף, בקשה להגבהת מרתף עד לגובה 2.50 מ', לא תחויב בהליך של הקלה.
- בתכנון בהם כן מוגדר גובה קומת מרתף, השינוי בגובה ידרש בהליך של הקלה.
- בקשה להקלה לפיצול יחידת דיור במרתף על פי תיקון 155 לחוק תתאפשר במרתפים שגובהם המינימלי הוא 2.50 מ'.
- 4. גובה חלונות במרתף:
 - במרתף של שטחי שירות ואחסנה בהם גובה המרתף נמוך מ 2.50 מ' גובה החלונות יהיה 0.40 מ' וצמודים לתקרה. אלא אם התכנית החלה קבעה אחרת.
 - הגבהת גובה החלון מעל 0.40 מ' תחויב בהליך של הקלה (תתאפשר הגבהה עד לגובה 1.00 מ' בלבד, כאשר גובה תחתון של החלונות לא יפחת מגובה 1.05 מ').
 - בקשה להגבהת חלונות במרתפים שגובהם 2.50 מ' ומבוקשים שימושים "נלווה לעיקרי" כגון חדר עבודה, חדר טלויזיה וכו' לא תחויב בהליך של הקלה (תתאפשר הגבהה עד לגובה 1.00 מ' בלבד, כאשר גובה תחתון של החלונות לא יפחת מגובה 1.05 מ').
- 5. חצר אנגלית:
 - שטח חיצוני אשר מתחת למפלס פני הקרקע שמטרתו לספק אור ואויר לקומת המרתף ואינו מהווה פתח כניסה.
 - מיקום חצר אנגלית בתוך קווי הבניין. תותר חצר אנגלית במרווח כאשר רוחבה המקסימלי 1.50 מ' וגובהה המקסימלי 1.50 מ'.
- 6. ניקוז המרתף:
 - בכל בקשה להיתר של בנייה חדשה במרתף, תכנית שינויים/בנייה מוצעת במרתף, כניסה חיצונית למרתף, חצר אנגלית, שינוי בקבועות הקיימות / המבוקשות במרתף ידרש אישור יועץ אינסטלציה של הוועדה לנספח הסניטרי הכולל מתן פיתרונות ניקוז לרבות משאבה.